

כמה באמת שווה לנו הנחה של 0.1% בריבית המשכנתא???

רובנו שונאים להפסיד, אוהבים להרוויח ולחסוך, מתאבדים בנתונים שנעים לנו לזכור, ומתעלמים ומדחיקים מספרים שמציקים לנו בזווית העין. בלקיחת משכנתא ההרגלים הללו עולים לנו בכסף, בהרבה כסף.



שאלה שכל ילד ביסודי מכיר: "מה שוקל יותר קילו ברזל או קילו נוצות?"

אין מישהו שלא נפל בשאלה הזו כשהיה קטן וענה "קילו ברזל", אבל אנחנו כבר יודעים שקילו הוא יחידת משקל, ושנוצות, ברזל, או בורקסים קילו נשאר קילו.

לפי בנק ישראל נכון לכתיבת שורות אלה מתוך כ-2,200,000 משקי הבית בישראל כ-660,000 משקי בית נטלו הלוואות לצורכי דיור (משכנתאות) בהיקף של כ-385 מיליארד ₪.

כמה כסף נחסוך אם נקבל הנחה של רק 0.1% במשכנתא?

"נסו להיזכר מה הריבית שאתם משלמים על מסגרת העו"ש או בכרטיס האשראי שלכם. רוב הסיכויים שלא הצלחת, לעומת זאת אם היינו שאולים אתכם מה התשובה שעשו תיק ההשקעות או קרן ההשתלמות שלכם? היה לכם כנראה קל יותר להיזכר במספרים. הסיבה לכך היא פשוטה- רובנו מדחיקים מספרים לא נעימים."

הריביות שאנחנו משלמים על ניצול מסגרות האשראי בבנק (המינוס) גבוהות במאות אחוזים מהריביות שאנו משלמים במשכנתא. כשאנחנו מדברים על סכומי כסף, 100,000 ₪, 10,000 ₪, 1,000 ₪ גם 10 שקלים יכולים להיחשב כסכום משמעותי, (שאלו את עצמכם: כמה פעמים יצא לכם להתמקח על שקל או שניים בחשבון החודשי לספק האינטרנט או הסלולר רק בגלל שהם חיובים חוזרים שמצטברים לעשרות שקלים בסוף השנה?) אבל כשמדברים איתנו על משכנתאות ועל ריביות לרוב מדברים באחוזים, 0.1%, 0.2% תסכימו איתי ש 0.1% נראה הרבה יותר סימפטי מאשר 30,000 ₪ במיוחד אם מדובר בחוב.

כמה שווה הכסף שלי?

לכל אחד יש ערך אחר לכסף, לרוב אנחנו נוהגים להעריך סכום מסוים של כסף לפי הזמן שיקח לנו לחסוך או להרוויח אותו, ככל שאנחנו משקיעים פחות זמן ומאמצים בלהרוויח את שכרנו כך יקטן עבורנו ערכו של הכסף.

משפחה שהכנסתה החודשית 13,000 ₪ בחודש תייחס ל 200 ₪ ערך שונה מאשר משפחה שהכנסתה 24,000 ₪

תסכימו איתי ששכיר שעובד עבור שכר שעתי של 40 ₪ לשעה יתייחס ל 200 ₪ כ 5 שעות עבודה, אבל עבור שכיר שמשכר 12,000 ₪ בחודש אותם 200 ₪ יהיו בעלי ערך שונה.

כמי שמלווה אלפי משפחות בתהליך לקיחת המשכנתא אני מכבד ומעריך כל שקל ושקל עבורו אנחנו עובדים, כל שכן עשרות אלפי שקלים.

"אנחנו אלופי החסכון, קונים מאמזון, ועלי אקספרס, עומדים בתור ושורפים שעות בפקקים במקום לשלוח את החבילה עם שליח, נוסעים עד לצפון בשביל ריהוט גן במבצע, משקיעים שעות בהשוואה של ביטוחי רכב, הכל בשביל לחסוך עוד כמה מאות שקלים.

אבל מתביישים להתמקח עם פקיד שאנחנו לא מכירים על עשירות האחוז בריביות המשכנתא, רק כי 0.1% או 0.2% נראה לנו שולי."

החשוב שלפניכם נועד לסייע לכם להבין מה המשמעות האמיתית של הבדל של עשירות האחוז בריבית בעת לקחת משכנתא.

להלן הנתונים לחישוב:

הריבית שהציעו לכם: 3.15% (נניח ריבית קבועה)
הריבית שהצחתם להשיג: 3.05% (הנחה של 0.1%)

סכום המשכנתא: 1,000,000 ₪
התקופה – 20 שנה

להלן טבלה המציגה את ההפרש בין התמהילים:

הפרש בין התמהילים						
סה"כ מבוקש	תמהיל	סכום משכנתא	החזר סופי	החזר חודשי	יחס החזר	הפרש בשקלים
תמהיל 1	1,000,000.00 ₪	1 349,128.00	5,621.00 ₪	1.349128	349,128.00 ₪	
תמהיל 2	1,000,000.00 ₪	1 337,049.00	5,571.00 ₪	1.337049	337,049.00 ₪	
הפרש בין המסלולים			50.00 ₪	0.012079		12,079.00 ₪



הפרש של כ- 12,000 ₪ בין שני התמהילים (כל זה מבלי להתחשב במדדים ובאורכי המסלולים השונים או לקחת בחשבון את מדד המחירים שעשוי להגדיל משמעותית את ההפרש בין שני התמהילים).

את החישוב הזה עשינו לפי 0.1% הנחה בריבית אבל לרוב ההנחה שנצליח להשיג תהיה של 0.3% ואף יותר מה שאומר שרק לפי החישוב הראשוני הזה, בהנחה ממוצעת של 0.3% תצליחו לחסוך כ 36,000 ₪ רכישת דירה לא מתחילה ונגמרת בתשלום מחיר הדירה, יש דמי פתיחת תיק, שמאות, הוצאות שכ"ט עו"ד, תצטרכו למזג את הדירה, אולי לשדרג מטבח. 36,000 ₪ יכולים "לסגור לנו את רוב הפינות".

"הריבית היא לא חזות הכל, אבל היא כן משמעותית."

לסיכום:

לריבית יש משקל חשוב ומשמעותי בהחזרי המשכנתא הסופיים שלנו וגם ביציבות המשכנתא.

הבנקים אוהבים לדבר איתנו במונחים של ריבית טובה, ריבית נמוכה, אם תנסו תופתעו לגלות איך באפס מאמץ מצידכם הבנקאי ישמח להוריד לכם את הריבית ב 0.1% ואף מעבר, מה שהבנקים לא רוצים שתדעו שהכסף האמיתי נמצא בתמהיל ולא בריביות. למרות כל זה שיפור הריביות אינו דבר של מה בכך, ומיצוי המשא ומתן מול הבנקים למשכנתאות לרוב יחסוך לכל הפחות עשרות אלפי שקלים אם לא מעבר.

השכר החציוני במשך נכון לסוף 2019 עמד על כ- 7,988 ₪ ברוטו, זה אומר שהישראלי הממוצע שהיה נוטל משכנתא בתמהיל דומה, היה יכול לחסוך עוד כמעט 5 משכורות חודשיות.

ובתמהיל נכון ומיצוי ריביות רוב הסיכויים שהיינו חוסכים סכום ששווה למספר שנות עבודה.

בנימה אישית,

לקוחות וחברים רבים מתייעצים איתנו, לא פעם השאלה הרווחת היא מה התנאים הכי טובים שאתם יכולים להשיג לי? הכי קל כשמדברים על משכנתא לדבר על כסף ומספרים, אבל אנחנו לעיתים שוכחים שמשכנתא היא לא "זבנג וגמרנו". הן בשל הסכומים הגדולים (מאות אלפי שקלים) והן בשל תקופת ההתחייבות (20-30 שנה בממוצע) "המשכנתא" הפכה להיות ההתחייבות הכי משמעותית שרובנו ניטול בחיינו.

אנחנו מתעסקים שעות בניתוחים והסברים על מה חסכוני, זול, משתלם, רווחי, מקסום ריביות, שיפור תנאים, אבל שוכחים שהתמהיל והתנאים שנשיג יקבעו לא רק כמה "נחסוך/נרוויח" אלא גם איך נחיה ב 20-30 שנים הבאות.

האם נוכל לממן לעצמנו את השאיפות שהיו לנו מעבר לבית, קורס בישול, חוגים לילדים, נופש לכל המשפחה, האם תרצו בעוד עשר שנים למשל להחזיק מנוי משפחתי לקאנטרי הקרוב, או אולי להתחיל את התואר השני או הדוקטורט.

לקיחת משכנתא דורשת תכנון פיננסי רציני, אני נוהג להסתכל על התהליך כהזדמנות שמאלצת אותנו להכיר וללמוד את הצרכים והיכולות שלנו מחדש, זה הזדמנות לתיאום ציפיות ל 20-30 שנים הבאות, כמה נשתכר, איפה נגור, איך נבלה, ועבור מה נחסוך

עבור רובנו המשכנתא היא הזדמנות של פעם בחיים, להבין איך הולכים החיים שלנו להיראות בעשורים הבאים.

לסיכום:

הריביות חשובות, לא פחות מהן חשוב גם התמהיל, אבל קודם כל ולפני הכל, חשוב לזכור מה המטרה האמיתית שלנו, שיפור איכות החיים שלנו ושל משפחתנו.

חשוב לזכור!

"משכנתא היא לא רק החלוואה הכי גדולה שרובנו ניקח, היא גם כלי להגשמת החלומות שלנו והזדמנות להגדיר את אופי, סגנון, ואיכות החיים שלנו בעשורים הבאים."

קישור לאתר אילון פתרונות מימון מא' עד הבית.

קישור לדף הפייסבוק אילון פתרונות מימון מא' עד הבית.

לשיחת ייעוץ חינם

מדריך הוצאת דוח לסילוק יתרות.

מדריך לזוכי המחיר למשתכן.